

## **DE LA ESPECULACIÓN A LA CULTURA DE LA REHABILITACIÓN.]**

### **LA ESTRATEGIA PAX-PATIOS DE LA AXERQUÍA COMO MEDIDA ANTIGENTRIFICACIÓN EN ENTORNOS PATRIMONIALES**

#### **RESUMEN**

Frente a las dinámicas de fuerte tensión especulativa durante la burbuja inmobiliaria, dirigida fundamentalmente a la ciudad en expansión, es decir a la ocupación de territorio y espacio público, hoy el ajedrez de los fondos de inversión parece dirigirse cada vez más al interior de la ciudad. Este artículo pretende abrir algunas pautas acerca de la relación actual entre Gentrificación y Derecho a la Ciudad, como deseo de una colectividad hacia el futuro de nuestro entorno urbano (Harvey). En concreto, se analizarán algunas experiencias acerca de la rehabilitación urbana e innovación social en ciudades mediterráneas y, más en profundidad, la relación entre economía social y rehabilitación urbana de áreas de alto valor patrimonial. Con mayor detalle, se analizará la experiencia de reactivación urbana a través de procesos cooperativos en curso en el caso de PAX-Patios de la Axerquía, una estrategia de rehabilitación y reuso de casas de vecinos en el casco histórico de Córdoba como medida de cohesión social en una zona de alto valor patrimonial -reconocida por la Unesco en su componente material e inmaterial-, en riesgo de gentrificación.

#### **PALABRAS CLAVE**

Rehabilitación urbana, Innovación social, Cooperativismo, Gentrificación, Derecho a la Ciudad.

#### **ABSTRACT**

Faced with the dynamics of strong speculative tension during the real estate bubble, aimed primarily at the expanding city, that is, the occupation of territory and public space, today the chess of investment funds seems to be increasingly directed towards the interior of the city. This article aims to open some guidelines about the current relationship between Gentrification and the Right to the City, as a desire for a collective towards the future of our urban environment (Harvey). Specifically, some experiences about urban rehabilitation and social innovation in Mediterranean cities and, more in depth, the relationship between social economy and urban rehabilitation of areas of high heritage value will be analyzed. In more detail, the experience of urban revival will be analyzed through ongoing cooperative processes in the case of PAX-Patios de la Axerquía, a strategy of rehabilitation and reuse of neighboring houses in the historic center of Córdoba as a measure of social cohesion in an area of high heritage value -recognized by Unesco in its material and immaterial component-, at risk of gentrification.

#### **KEY WORDS**

Urban rehabilitation, Social innovation, Cooperativism, Gentrification, Right to the City.

## 1\_Gentrificación y Derecho a la ciudad

El concepto de *gentrification* nace en Inglaterra en los años 60 de mano de la experta en sociología urbana Ruth Glass. Estudia el fenómeno de expulsión forzosa de un sector social de un área urbana concreta y su sustitución con un colectivo de mayor capacidad adquisitiva. A menudo, relacionada con el incremento de los flujos turísticos, la gentrificación es consecuencia también de las dinámicas del mercado residencial, de fondos interesados en nuevos contenidos y de proyectos de regeneración urbana de la administración (1). Así, «la substitución forzada de la población en las áreas urbanas -ya sea a través de políticas públicas, ya sea a través de los mecanismos del mercado del suelo y la vivienda, ya sea a través de la combinación de ambos- resulta a menudo en un incremento de las desigualdades sociales y de la segregación urbana» (Indovina, Nel.lo, 2015).

Si bien el concepto de gentrificación, cada vez más presente en ámbitos no sólo académicos, necesita de una lectura atenta y promenorizada -para evitar análisis y, sobre todo, políticas equivocadas-, es indudable que la actual dicotomía entre economía global y cultura local produce contradicciones y fenómenos especulativos allá donde la crisis ha sido más incisiva y, a la par, hay mayor patrimonio y potencial turístico, como sucede en las ciudades del mediterráneo. Si durante la burbuja inmobiliaria el ajedrez de la especulación se jugaba sobre el modelo en expansión, ocupando territorio y espacio público, hoy la “nueva cuestión urbana” –y en especial «le disuguaglianze sociali e il loro dar luogo a forme evidenti di ingiustizia spaziale» (Secchi, 2013, p.6)- se juega sobre todo en las zonas de mayor interés patrimonial, como los cascos históricos, es decir en las propias casas de los habitantes.

La gentrificación -en su formato, hoy, más evidente de turistificación- no sólo significa una sustitución de clase social en barrios concretos, sino también un cambio de uso prioritariamente residencial –que garantiza ciudades mixtas y complejas, tanto en términos residenciales como comerciales y de espacio público– al turístico, que prevé un uso de la ciudad de forma temporal. La consecuencia es doble. Por un lado, puede conllevar a la pérdida del “valor material del patrimonio”, allá donde el formato de vivienda de uso turístico modifica de forma sustancial los edificios según parámetros generales y uniformados, por lo que la vivienda que buscamos en Lisboa a través de cualquier portal de la llamada “*sharing economy*” tiene mucho parecido con la que podemos encontrar en París. Por otro lado, el monocultivo turístico incide en el “valor inmaterial del patrimonio”, es decir social y colectivo de nuestro entorno: el cambio de uso de las plantas bajas, por ejemplo, hacía comercios dirigidos a esos usuarios, termina expulsando al pequeño comercio del que necesitan los residentes que, a su vez, son expulsados de sus casas.

Por lo tanto, no se trata sólo de considerar la capacidad del espacio público y de los equipamientos de soportar crecientes flujos turísticos, sino entender que el mercado inmobiliario de zonas centrales y de interés –de forma aparentemente invisible en un primer momento– comporta una real pérdida de capacidad de acceso -en propiedad o en alquiler– por buena parte de la población residente en un círculo irreversible. Dificilmente, tras la subida de precios que están viviendo las ciudades mediterráneas en una burbuja turística, será posible para la población local volver a tener acceso a esas casas. Así, la variación incontrolada del mercado inmobiliario según lógicas especulativas de fondos de inversión globales -de forma transitoria ligadas a la industria turística- produce cambios irreversibles en la relación entre ciudad y su ciudadanía, de modo que la “generalización de la gentrificación” se debe entender como una “estrategia urbana global” (Smith, 2002).

Así, tras las reivindicaciones en defensa del “derecho a la vivienda” que han caracterizado en los últimos años el debate ciudadano, el riesgo de pérdida de identidad y la homologación urbana y social de relevantes zonas de nuestras urbes conlleva que la gentrificación se configura como uno de los principales escollos para garantizar el “derecho a la ciudad”, o un “deseo”, puesto que como dice Harvey (2012):

«El Derecho a la Ciudad es mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar las ciudades de acuerdo a nuestros deseos. Es, además, un derecho más colectivo que individual, ya que la reinención de la ciudad depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso urbanizador» (p. 20)

En una Europa en crisis, en pleno auge de la industria del turismo y de fondos especulativos interesados en nuevos contenidos, las ciudades del Mediterráneo tienen que dar respuesta a la presión que la economía global ejerce en lugares de alto interés histórico y cultural. Se hace imprescindible la apertura de un debate hacia renovados paradigmas sobre el patrimonio urbano, su potencialidad económica y su papel social y sobre la relación entre ciudad y ciudadanía. Es necesario establecer mecanismos de gobernanza que garanticen la rehabilitación y reactivación de un patrimonio arquitectónico que alumbra un patrimonio inmaterial: la convivencia de sus habitantes.

## **2\_Europa y Patrimonio**

En 2005, el Consejo de Europa aprobó en la ciudad portuguesa de Faro el “Convenio marco sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad” que significa un importante cambio de la noción de patrimonio. La Convención de Faro promueve tres conceptos novedosos con respecto a los anteriores acuerdos europeos: en primer lugar, afirma que el patrimonio cultural es una recurso para el futuro y no sólo un recuerdo del pasado; en segundo lugar, se introduce el papel de la participación activa de la ciudadanía como comunidad patrimonial en la valorización de dicho recurso, que, por lo tanto, deja de ser algo exclusivamente de competencia y beneficio de los poderes públicos; y en tercer lugar, se indica la necesidad de perfeccionar algunos mecanismos para resolver eventuales conflictos, como, por ejemplo, los que pueden surgir entre valor turístico y valor social del patrimonio, a través del dialogo y mecanismos de innovación social.

Entre las definiciones incluidas en su artículo dos, la Convención renueva la de *patrimonio cultural* e introduce la de *comunidad patrimonial*: «por patrimonio cultural se entiende un conjunto de recursos heredados del pasado que las personas identifican, con independencia de a quién pertenezcan, como reflejo y expresión de valores, creencias, conocimientos y tradiciones propios y en constante evolución» y «una comunidad patrimonial está compuesta por personas que valoran aspectos específicos de un patrimonio cultural que desean conservar y transmitir a futuras generaciones, en el marco de la actuación de los poderes públicos» (2).

Si la precedente “Convención para la salvaguardia del patrimonio arquitectónico en Europa”, suscrita en Granada en 1985, incidía en la necesidad de inventariar, conservar y difundir la arquitectura histórica como “expresión insustituible de la riqueza y diversidad del patrimonio cultural de Europa, un testimonio inestimable de nuestro pasado y un bien común para todos los

europeos”, Faro señala nuevos retos. Nace de la observación de algunas acciones promovidas por la ciudadanía –en un formato *bottom-up*- y se propone poner en sintonía instituciones y sociedad civil alrededor de una renovada noción de patrimonio: de elemento puramente conservativo del pasado, y, por tanto, de carácter contemplativo o mercantil/turístico, se transforma en algo vivo. Memoria pero, al mismo tiempo, futuro de una colectividad que es la verdadera activadora de un *habitat* sostenible. En definitiva, la Convención de Faro reconoce la dimensión social del patrimonio, un recurso estratégico para Europa hacia un crecimiento inteligente, sostenible e integrador.

El difícil equilibrio entre economía global y dimensión local se evidencia, hoy, en algunas ciudades, desde Lisboa a Berlín, desde Amsterdam a Nápoles, de Atenas a París. En especial, en el ámbito mediterráneo, el valor patrimonial y la presencia de la industria turística como motor de una economía ajena a las lógicas locales genera incongruencias de forma más evidente en algunos casos. Venecia y Barcelona, dentro de sus amplias diferencias, resultan de interés por el grado de avance en cuanto a incidencia del turismo en su tejido urbano y social, que la primera vive y ante el que la segunda experimenta un intento de reacción desde lo público.



Imagen 1. Un crucero en la Laguna de Venecia. Foto:[Referencia eliminada por los editores para garantizar la revisión a ciegas]

La transformación de Venecia en un parque temático, principalmente debido al monocultivo turístico, es hoy el ejemplo excelente del riesgo que corren los cascos históricos europeos de alto valor patrimonial por la turistificación. La ciudad, con su delicada estructura y sus calles estrechas, evidencia una desmesurada afluencia de turismo de masa –en formato de ingresos diarios desde la península y por la llegada de cruceros en la Laguna– y una pérdida constante de

residentes, un monocultivo que incide fuertemente en el mercado inmobiliario de una ciudad sin capacidad de expansión, además que en el uso de sus espacios públicos y comercio:

«La ciudad pierde población por varias causas: por un lado, porque la gente muere naturalmente y no se regenera (por baja natalidad) y, por el otro, porque deja de ser atractiva. El motor del turismo es asistencial, vive de inercia, sin nuevas inversiones y sin capacidad emprendedora. La estructura social está compuesta por jubilados y cada vez menos dependientes públicos y buena parte de ella vive de la renta del turismo, más que de una economía del turismo. Todo esto conlleva la transferencia del patrimonio inmobiliario de un uso residencial a un uso exclusivamente turístico» (Sbetti).

Así, Venecia ha vivido un doble proceso de gentrificación: el primero, en los años setenta y ochenta, ha llevado a la sustitución de la población de personas mayores por una población de estudiantes, ligada al carácter universitario de la ciudad. En las últimas dos décadas, en cambio, Venecia va perdiendo población residente -también la estudiantil que, en todo caso, hace un uso “cotidiano” de la ciudad y sus servicios-, hacia una población flotante de carácter turístico cuyas necesidades se alejan mucho de la vida cotidiana. Se puede decir que, en Venecia, los apartamentos podrían dejar de tener cocina, ya que ningún turista la necesita para las dos noches que permanecerá en las islas venecianas, mientras, por el contrario, el comercio y el uso del espacio público van modulándose para dar respuestas a esos colectivos. Así, tal como se transforma, físicamente, el patrimonio material, también se va perdiendo la forma de convivencia, es decir el patrimonio inmaterial. La condición especial de la ciudad lagunar, y su significado emblemático a nivel europeo, bien se resumen en las reflexiones de Salvatore Settis, que enlaza su condición histórica y su realidad actual de lo local a lo global, hacia esa cultura europea que busca una identidad:

«Il futuro della città storica è un grande tema che si gioca non solo a Venezia e non solo in Italia, ma di cui Venezia può essere assunta a simbolo supremo. A ogni giorno che passa è sempre più urgente chiedersi come ciascuna città possa fondere il proprio capitale simbolico con il capitale civico dei cittadini, traducendolo in un consapevole diritto alla città e mettendolo a frutto. Come possa identificare forma fisica della città e la sua ragione etica, come possa fare del diritto alla città, alla funzione sociale della proprietà, al lavoro dei cittadini, la propria ragione d'essere e il proprio progetto. Se mai questo accadesse a Venezia, potrà accadere dappertutto» (Settis, 2015).

Consciente de que, “se Venezia muore”, la siguiente podría ser ella, Barcelona, más que otras ciudades europeas, ha puesto el foco sobre este debate, desde que las anteriores elecciones municipales dieron paso a un gobierno que pone en primer plano el Derecho a la Vivienda, pero también el Derecho a la Ciudad. Al convertir el turismo en un motor económico principal, Barcelona no sólo ha ido perdiendo la primacía como ciudad de la cultura urbana que adquirió a principios de los noventa, sino que parece haberse hecho esclava de su propia imagen, mecanismos de gentrificación incluidos. El Ayuntamiento trata de paliar esos efectos y disminuir la desigualdad social a partir del reconocimiento de su plasmación sobre el territorio con el *Plan de Barris* -que interviene en zonas de la ciudad prioritarias por su vulnerabilidad- pero, a la vez, se propone impulsar medidas y políticas públicas que eviten la expulsión de la población de ámbitos más céntricos por un turismo descontrolado y por fondos buitres. Barcelona ha abierto, en 2017, un *Espacio de Corresponsabilitat sobre Gentrificació*, una mesa de coordinación transversal, con presencia de diferentes áreas municipales -urbanismo, vivienda, bienestar social, turismo, hacienda, comercio, entre otras- que estudia las dinámicas

de la urbe para generar acciones antigentrificación. De forma complementaria, y en aras a abrir una red de colaboración internacional en estos temas, se ha redactado un estudio sobre políticas y medidas anti-gentrificación en ciudades europeas, relevando las Buenas Prácticas impulsadas por administraciones públicas, universidades y movimientos sociales en un Atlas de la A-Gentrificación (3).

Ejemplo de desarrollo urbano y de espacio público en su etapa olímpica – con el denominado “modelo Barcelona” – la ciudad, aún con diferencias sustanciales con Venecia, padece hoy un importante revés ya que:

«en este momento los procesos de sustitución de la población son suscitados no tanto a través de actuaciones para la residencia permanente en el mercado residencial, sino sobre todo a través del impacto de la actividad turística. La evolución, ya madura, del mercado inmobiliario de Venecia y la rápida transformación de algunos barrios de Barcelona en los últimos años (Barceloneta, el Born) son excelentes ejemplos de la capacidad disruptiva del turismo sobre el mercado residencial» (Indovina, Nel.lo, 2015).

Venecia y Barcelona significan un caso comprometido y un intento desde lo público de prevención para que el fenómeno no se extienda. Sin embargo, resulta especialmente interesante analizar si es posible contener esos procesos en acciones compartidas entre Ciudad y Ciudadanía. Es decir, si es posible, desde el valor patrimonial observado bajo enfoques nuevos y en su componente social como requiere la Convención de Faro -que ajusta lo mercantil a una dimensión más sostenible y social- sobre la promoción de acciones de rehabilitación urbana con la necesaria innovación social que actualice el patrimonio para usos contemporáneos.



Imagen 2. Pisos en venta en Barcelona. Foto: Vito Redaelli

### **3\_Rehabilitación urbana e Innovación social**

La política de vivienda ha sido tradicionalmente, en España, una acción sectorial, ajena en muchos casos a un modelo urbano (que se evidencia en las viviendas vacías y en el consumo de suelo) y, posiblemente, ajena también a un modelo social (cuyos efectos son el número de desahucios) en la que administración y el sector han apostado por el crecimiento urbano. Parece el momento de un cambio de modelo productivo “de la especulación a la cultura de la rehabilitación” que permita también una gobernanza innovadora, multinivel y transversal, unas políticas urbanas y de vivienda basadas en la sostenibilidad ambiental y la cohesión social. Puesto que la crisis ha afectado de forma estructural a buena parte de la administración y, sobre todo, de la sociedad, es definitivamente oportuna no sólo una acción intersectorial de lo público, sino una alianza entre administración y economía social, entre Ciudad y Ciudadanía.

En primer lugar, esto permitiría generar tomas de decisiones sobre la ciudad como un “deseo” colectivo y un real Derecho a la Ciudad, según un proyecto compartido como el auspiciado por Harvey, aunando decisiones de administradores y acciones de la sociedad civil: pasar del “Urbanismo” a la “Ciudadanía”. En segundo lugar, permitiría compartir los gastos que significan la adquisición y sucesiva construcción o rehabilitación de edificios residenciales, a través del formato de la cesión de derecho de superficie de un solar o edificio público al cooperativismo para que éste rehabilite. Así, la propiedad es pública y el usufructo es de la economía social, lo cual dificultará aún más la especulación por relacionar varios agentes. En tercer lugar, compartir la inversión permite tener acceso a solares y edificios de mayor centralidad en la ciudad, por lo que el cooperativismo tendría un papel de activador urbano en lugares en riesgo de turistificación. Es tarea improrrogable de la administración apostar por un parque público de vivienda en alquiler en zonas de interés patrimonial para garantizar el acceso a la vivienda a sectores vulnerables y mantener, al mismo tiempo, un mix social en zonas en riesgo de pérdida de identidad. El cooperativismo puede y debe avanzar, también, en ese modelo y proponerse como actor urbano que garantice una ciudad compacta, mixta, inclusiva y comunitaria.

Esta alianza entre administración y economía social no sólo permite aunar esfuerzos, sino también poner las bases para entender la Ciudad y el Patrimonio como Bien común (4), según lógicas no especulativas, en un marco europeo en el que se apueste por una “Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía” (Redaelli, 2014). Ambas, administración y economía social, pueden y deben innovar: la primera reconociéndose un papel de gobernanza de políticas comunes con la ciudadanía, facilitando estos procesos con normas e inversiones y, sobre todo, actuando como incentivadores de un modelo más sostenible. La segunda, reconociendo el valor de la rehabilitación urbana a través de la innovación social, y, por lo tanto, virando hacia la rehabilitación versus la nueva construcción para fortalecer su faceta de economía solidaria, así como el valor social del patrimonio, según la Convención de Faro del Consejo de Europa.

A partir del reconocimiento del “patrimonio inmaterial” (Paris, 2003) y de cara a entender la estricta relación entre “patrimonio” y “ciudad”, o según lo que nos ocupa “derecho a la ciudad”, es relevante recordar que la propia noción de patrimonio aprobada, en 2011, por Unesco trasciende el edificio en su singularidad -así como su valor mercantil- y alcanza la dimensión urbana, social y económica:

*«La noción de ‘paisaje urbano histórico’ responde al objetivo de preservar la calidad del medio en el que viven las personas, mejorando la utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos, sin perder de vista su carácter dinámico, y promoviendo la diversidad social*

*y funcional. En ella confluyen los objetivos de la conservación del patrimonio urbano y los del desarrollo social y económico. Es un planteamiento basado en una relación equilibrada y sostenible entre el medio urbano y el medio natural, entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado». (5)*

En la búsqueda de la compatibilidad entre lo global y lo local, algunos ejemplos en ciudades mediterráneas intentan romper los esquemas preestablecidos para abrir nuevos mecanismos que, aún experimentales, eviten el dudoso solapamiento entre “turismo” y “cultura”. Analizamos dos casos de estudio que -en condiciones geográficas diferentes- buscan efectos comparables en cuanto a rehabilitación urbana e innovación social. El primero, en la ciudad de Marsella, promueve acciones relacionadas con la economía social y el turismo local en un entorno periférico. El segundo actúa de forma *bottom-up* para evitar la pérdida de identidad de un casco histórico de alto valor patrimonial en Córdoba. El análisis de estos casos plantea cuestiones relevantes a la hora de intervenir en entornos urbanos sensibles, pues ambas se encuentran bajo observación, como buenas prácticas, del Consejo de Europa, en cuanto implementación de la Convención de Faro.

### **3.1\_Marsella: Barrios vulnerables y Patrimonio**

Marsella fue, en 2013, Capital Europea de la Cultura, ocasión que comportó relevantes cambios de renovación urbana del casco histórico y nuevos contenedores culturales. La operación privilegió la renovación de la zona del puerto antiguo con intervenciones en el espacio público y con la rehabilitación de edificios históricos significativos para su transformación en centros culturales, así como la rehabilitación de los almacenes del puerto destinados a centro comercial. Estas operaciones urbanas han sido, posiblemente, la plataforma para fenómenos de gentrificación incipiente. Destacan también operaciones dudosas en el ámbito de la política de comercio, ya que la creación de un gran centro de ocio como Les Docks en el puerto ha producido el abandono de los comercios de la calle principal, rue de la République. Un fuerte desequilibrio entre centro y periferia, y un desarrollo que toma como ejemplo a la Barcelona olímpica -con la que comparte, sin duda, algunas características- están transformando la ciudad con una lenta, pero inexorable, expulsión del vecindario de las zonas centrales. El aumento del turismo cultural y, prioritariamente, urbano está promoviendo la rehabilitación de edificios alrededor del puerto antiguo para su incorporación al sistema de alojamiento turístico.

En 1995, se inició en Marsella un camino experimental para la valorización del patrimonio integrado, a través de una colaboración entre el Consejo de Europa, la administración municipal y la universidad. Esta mesa -coordinada por el ayuntamiento- funcionó con intensidad durante quince años, convirtiéndose en una figura de referencia en el servicio público que se relaciona con el patrimonio cultural. Tras el intenso trabajo realizado y gracias a la solicitud de la comunidad local, la mesa promovió y consiguió algunas pautas clave: la adhesión del alcalde de Marsella a los principios del Convenio de Faro; la constitución de una comisión que reúne a políticos, instituciones y ciudadanos; la continuidad a estas acciones a través del compromiso de una colaboración entre investigadores y residentes.

En enero de 2011, se constituyó la cooperativa de habitantes “*Hotel du Norte*” con el objetivo de aprovechar el patrimonio del *arrondissement* de *Marsella Vitrolles* para mejorar la vida de los que viven y trabajan en los barrios vulnerables del norte de la ciudad. Desde entonces la cooperativa de habitantes promueve la hospitalidad y el redescubrimiento del patrimonio en los distritos al Norte de Marsella, considerados peligrosos e impracticables para turistas y



ciudadanía. La cooperativa, conformada por 70 personas y entidades, ofrece alojamiento a turistas en viviendas o habitaciones (i), paseos urbanos patrimoniales alternativos fuera del casco histórico (ii), visita a artesanos locales (iii) y venta de productos locales y libros (iv). Ha elegido como horizonte el euro-mediterráneo, cultivando y promoviendo una red de contactos con otros movimientos ciudadanos que comparten sus objetivos. El principio fundamental reside en la traducción de la industria turística, basada sobre lógicas globales, en una economía local que sepa generar beneficios a sectores sociales y urbanos de bajos ingresos y ponga las bases para un turismo más sostenible.

Generar un cambio de paradigma sobre qué es patrimonio y sobre su componente social se han ido fortaleciendo en el caso de *Hotel du Nord* – no sin dificultades derivadas de la competencia de una falsa *sharing economy* como la de Airb&b. Tras casi una década de andadura, la experiencia de Marsella se abre a una visión más amplia. La cooperativa sigue desarrollando y construyendo nuevas alianzas, potenciando su impacto social y económico en el territorio y, ahora, colabora con el Estado francés para la constitución de una federación de cooperativas con fines turísticos similares en el territorio nacional. La plataforma generada busca así poner en red y dar visibilidad a acciones ciudadanas y emprendimientos turísticos más sostenibles e integradores del patrimonio cultural y de la ciudadanía que lo habita (6).



Imagen 3\_Marquesina en el Puerto Viejo de Marsella. Foto: [Referencia eliminada por los editores para garantizar la revisión a ciegas]

### 3.2\_Córdoba: Cascos históricos y Patrimonio

La dimensión urbana patrimonial se hace especialmente presente en ciudades cuyo casco histórico está declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco. Córdoba ha obtenido

recientemente el cuarto reconocimiento de la Unesco: tras la declaración de Patrimonio de la Humanidad en 1984 de la Mezquita, se añade en 1994 la declaración de una gran parte del centro histórico. Posteriormente, en 2012, la Unesco reconoce la Fiesta de los Patios de Córdoba como patrimonio inmaterial y, finalmente, en 2018, la ciudad califal de Madinat al-Zahra viene inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial. Con el creciente turismo, ligado a lógicas globales y con una escasa actividad industrial, Córdoba se dirige hacia caminos de monocultivo turístico que inciden en su tejido urbano, gentrificándose de forma gradual en un proceso que, como en otros casos, puede acelerarse repentinamente, si las condiciones de regulación pública y fondos buitre lo facilitan. Para evitar lo que ha sucedido en otras ciudades, como Venecia, Barcelona o Lisboa, por mencionar algunas, Córdoba se encuentra en una encrucijada: considerar su valor patrimonial en clave mercantil y, por lo tanto, explotarlo para producir riqueza inmediata, pero dejando consecuencias importantes en el mediano y largo plazo, o introducir los mecanismos de cogestión entre Ciudad y Ciudadanía sugeridos por Faro para hacer que los cambios necesarios en la contemporaneidad sean compatibles con el valor social del patrimonio como recurso y bien común.

Córdoba debe aprovechar la ocasión para repensar su historia en clave actual abriéndose a ese cambio de paradigma que, además, atribuya al patrimonio un papel de activador de la ciudad *por y para* la ciudadanía. A lo largo de este proceso, es imprescindible buscar fórmulas novedosas que permitan prevenir fenómenos especulativos en el interior de la ciudad actualizando el valor colectivo del patrimonio, su potencial económico, siempre y cuando reconozca su compromiso social y la memoria colectiva que atesora. Desde 2018, PAX – acrónimo de Patios de la Axerquía- es una estrategia de reactivación urbana a través de procesos cooperativos, que persigue que la mejora sostenible del centro histórico no suponga la alienación social de zonas patrimoniales por el incremento de la presión turística (7). La rehabilitación del barrio de la Axerquía, amenazado por la gentrificación, busca la recuperación del valor medioambiental y social y la actualización de su historia en clave contemporánea a través la innovación social *con* la ciudadanía. La presencia de tipologías tradicionales -como las casas-patio o las casas de vecinos-, en muchos casos vacías o infrautilizadas como resultado de la burbuja, sugiere mecanismos de gobernanza que garanticen la rehabilitación y reactivación de este patrimonio arquitectónico y su valor inmaterial. El fomento de acciones que propicien la adquisición de casas-patio en desuso para la sucesiva rehabilitación por cooperativas habitacionales en cesión de su uso permite la salvaguarda de un patrimonio universal y su valor ambiental, promover empleo local y facilitar un tejido social, asociativo y solidario en el centro de la ciudad para un uso colectivo de los patios, tal y como reconocido por Unesco.



Imagen 4\_Calle del barrio de la Axerquía en Córdoba. Foto: Carlos Anaya

#### **4\_PAX – Patios de la Axerquía, estrategia de reactivación urbana con procesos cooperativos**

Un grupo multidisciplinar de facilitadores, del ámbito de la arquitectura y antropología, funda, en abril de 2018, la Asociación PAX-Patios de la Axerquía como una herramienta para impulsar el proceso de innovación cultural y social e involucrar a asociaciones locales y ciudadanía, entidades públicas y privadas, mundo de la investigación en la práctica experimental acerca del casco histórico en un entorno urbano de alto valor y en riesgo gentrificación. El re-uso de la ciudad existente, en su valor patrimonial material e inmaterial ligado a las casas de vecinos en un casco objeto de transformación por un creciente turismo, ha sido el impulso para generar una estrategia en cuanto a cultura urbana, a través de la actualización de los patios con procesos de innovación social y cooperativos para su uso residencial.



Imagen 5. Miembros del colectivo PAX durante una instalación para la XV Biennial Internacional de Arquitectura de Venecia

De acuerdo con el carácter del Patio de Córdoba en general, la Asociación PAX desarrolla dos ejes de acciones para reforzar la cultura de la rehabilitación en la ciudadanía:

##### **PATRIMONIO INMATERIAL. Acciones acerca de los patios**

Estas actividades se centran en fomentar el empoderamiento de la comunidad local en la reactivación de su patrimonio como valor inmaterial, potenciando el concepto de Comunidad patrimonial que reconozca los valores sociales y la convivencia alrededor del patio y en la ciudad mediterránea.

##### **PATRIMONIO MATERIAL. Acciones sobre los patios**

Estas acciones van dirigidas a promover la rehabilitación de las casas de vecinos en desuso a través de procesos cooperativos, que permitan contener su transformación en edificios turísticos y mantener su uso residencial.

La finalidad y unicidad de PAX -frente a otras experiencias de cooperativismo como alternativa a la propiedad y al alquiler- es que interviene en un entorno patrimonial de alto valor -actualizando la convivencia que caracteriza el patio y la ciudad mediterránea- y se propone constituirse en cooperativa barrial, que une las cooperativas de vivienda, las de rehabilitación y las de servicios para generar una micro economía local en un proceso piloto de la economía

social como agente de rehabilitación urbana. Para eso, colabora en formatos diferentes con instituciones del ámbito de la administración, de la economía social, de la universidad y, sobre todo, con las personas y ciudadanía que se suman al proyecto que abarca distintas dimensiones. Por un lado, la dimensión ambiental (i), densificando la ciudad y poniendo en valor la red de elementos “verdes” de los patios - como green-cell a sistema de una verdadera ecología urbana mediterránea -que evita el efecto de isla de calor y disminuye el consumo energético; la dimensión económica (ii), a través de la inclusión de la economía social, incorporando a los colectivos ciudadanos como protagonistas en el diseño e implementación del proyecto, y promoviendo nuevas empresas sociales como base para una microeconomía y empleo local; la dimensión sociocultural (iii), en cuanto que la creación de cooperativas supone la apertura a nuevas formas de habitar, donde la recuperación de los espacios comunitarios es central y garantiza la pervivencia y autenticidad de los valores culturales del patrimonio; por último, la dimensión tecnológica (iv), en cuanto que el proceso promueve las herramientas para rehabilitar desde criterios de uso de materiales tradicionales y de eficiencia energética y reducción de la demanda en el respeto del patrimonio desde su componente constructiva.

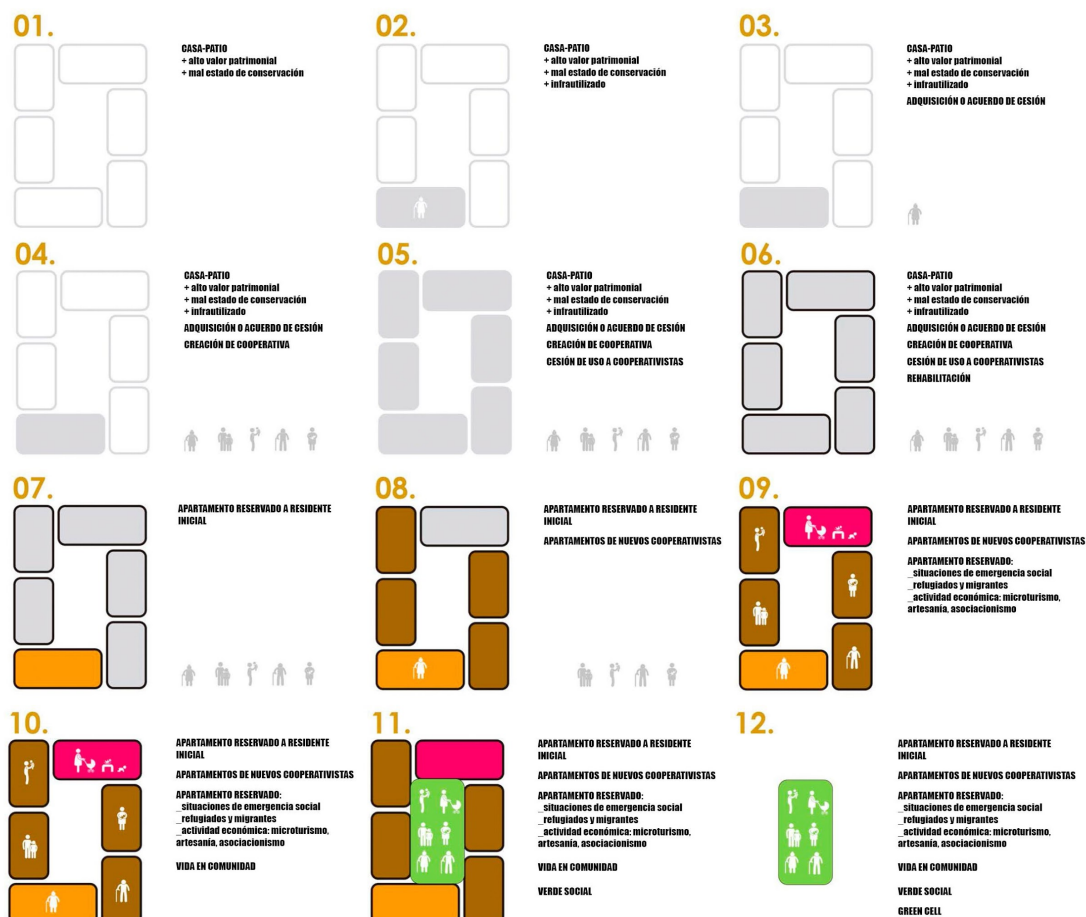


Imagen 6\_Esquema de funcionamiento de cesión de uso de una casa patio. Fuente: PAX

Los principales objetivos de la estrategia son por lo tanto:

1\_Promover un cambio de modelo hacia la cultura de la rehabilitación patrimonial de la ciudad existente que frene el consumo especulativo de territorio en el entorno urbano, apostando por la regeneración urbana y ambiental del centro histórico y su reactivación social.

2\_Mantener el carácter residencial del casco, a través de la adquisición de edificios en desuso para su rehabilitación, contribuyendo a la densificación de la ciudad, a mantener la población local y a poner en valor un patrimonio - casas patio y casas de vecinos -, que representan la estructura urbana del barrio y son una forma de relacionarse entre vecinos.

3\_Promover la creación de formas habitacionales de cooperativas de vecinos a través de la cesión de uso de edificios para su rehabilitación y fomentar la incorporación de la economía social en la regeneración urbana del centro evitando su gentrificación.

4\_Fomentar la generación de empleo local, y especialmente el empleo femenino, a través de la inclusión de empresas y cooperativas ligadas a la rehabilitación con especial atención a la población local como forma de generar empleo en el barrio.

5\_Potenciar la red de espacio público como “patio colectivo” y reconocer el valor ambiental que significa en Córdoba la red de casas-patio así como su papel en el control y reducción del consumo energético con medidas pasivas y del cambio climático (8).

6\_Insertar a Córdoba en primer plano en el debate europeo sobre la reactivación urbana sostenible de tejidos históricos, así como la inclusión de la economía social en el ámbito de la política de vivienda y de regeneración urbana para su transferencia a otras realidades mediterráneas.



Imagen 7\_Visita de miembros del Consejo de Europa a PAX, en el marco de la Faro Convention Network



## 5\_Primeros alcances de la estrategia PAX

Como parte de la Faro Convention Network del Consejo de Europa, PAX busca una corresponsabilidad y cogestión que permita introducir dinámicas globales protegiendo y poniendo en valor las culturas locales al facilitar una Comunidad patrimonial, como “deseo” de ciudad a partir de sus valores patrimoniales de convivencia. Por lo tanto, se trata de una experiencia de abajo hacia arriba, trabajando en una relación con diferentes partes interesadas, como las Asociaciones de Vecinos y los grupos de ciudadanos interesados en crear una Cooperativa PAX, pero también participa como coordinador de instituciones públicas y privadas para los aspectos multidisciplinarios y multinivel de la estrategia: en el campo del patrimonio material, el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y la Universidad de Sevilla; en el de lo inmaterial, la Universidad de Córdoba y el Instituto de Estudios Sociológicos Avanzados del Consejo Superior de Investigaciones Científicas; el Ayuntamiento de Córdoba (9).



Imagen 8\_Imagen histórica de la casa en calle Montero, primera cooperativa PAX

Tras su constitución como Asociación, PAX ha realizado varias acciones de carácter cultural, tejiendo relaciones sobre todo con entidades locales y ciudadanía, también a través de la constitución, en 2018, del “Foro por el Derecho a la Ciudad de Córdoba” como lugar para compartir el futuro de la ciudad y la elaboración, entre otros, de un Acuerdo ciudadano (10).

En junio de 2018 se ha creado la primera cooperativa que, bajo el nombre de PAX Astronautas, está conformada por seis hogares de personas jóvenes de entre 35 y 45 años con descendientes de entre cuatro y siete años. El valor educativo que conlleva compartir el patio ha sido el principal motor, por lo que este grupo local se ha acercado al proyecto y, en enero de 2019, ha adquirido con financiación de Fiare Banca Ética, la casa de vecinos del siglo XVIII en la calle Montero 12, en pleno barrio de la Axerquía. Este primer patio, rescatado por la cooperativa

PAX de un futuro cierto como hotel -gracias también a las dos propietarias que han preferido vender a la cooperativa antes que a un financiador externo por entender que las jóvenes parejas iban a recrear aquel modelo de convivencia que habían experimentado en su infancia-, será especialmente significativo, ya que se trata de un edificio catalogado de alto valor patrimonial, ganador en varias ocasiones del premio de la fiesta de los patios, y por la atención al valor ecológico del mismo, gracias a sistemas de rehabilitación tradicional, como la cal, junto a sistemas de calefacción/refrigeración de energía verde, a través de aerotermia. Además, PAX va recopilando mapas del edificio, documentos, planos históricos, así como narrativas de las personas que han vivido y que son voces de una memoria viva de la casa, en la que han llegado a vivir 18 familias en situación de hacinamiento. Con esta primera obra, iniciada en febrero de 2020, PAX también fomenta el empleo local, a través de la contratación de la rehabilitación a una pequeña empresa de Córdoba y fomentando, por tanto, un tejido productivo ligado a la rehabilitación, en muchos casos, poco visible y desestructurado, como fuente de empleo sostenible en Córdoba.



Imagen 9\_Imagen actual de la casa en calle Montero, primera cooperativa PAX, antes de la rehabilitación

Gracias a encuentros locales con la ciudadanía, otros grupos de personas van conformándose como posibles cooperativas, entre ellas, mujeres mayores en procesos de envejecimiento activo (bajo el nombre de PAX Patias) o entidades de carácter sociocultural que buscan aunar en el patio funciones habitacionales con actividades productivas, en especial de la economía social, entendiendo el papel de reactivación urbana más allá del puro residencial.

Fundamental resulta la relación con las asociaciones vecinales del casco histórico con el fin de realizar, conjuntamente, un mapa de los bienes disponibles, así como con el de aunar esfuerzos

y cohesión social, sobre todo entre las personas mayores que viven en el centro y que, en muchos casos, se ven obligadas a dejar sus viviendas por no tener los recursos para su rehabilitación.

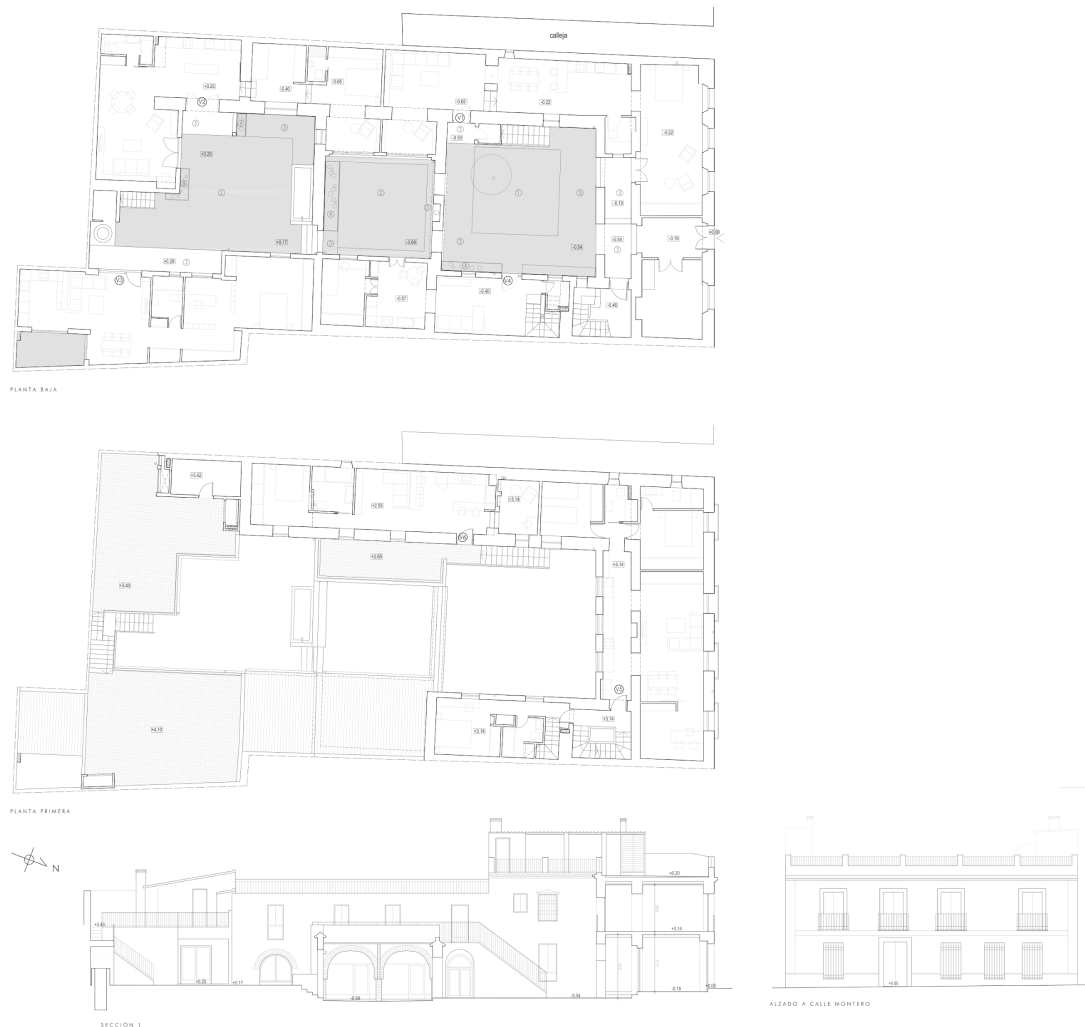


Imagen 10\_Plantas, sección y alzado de la casa en calle Montero, primera cooperativa PAX-Fuente:[Referencia eliminada por los editores para garantizar la revisión a ciegas], Jacinta Ortiz, Carlos Anaya, arquitectos

En 2019, la World Monument Fund ha incluido, a instancias de la Asociación PAX-Patios de la Axerquía, a esta zona de Córdoba entre los 25 bienes patrimoniales en el mundo a preservar por su peligro de homologación y gentrificación. Tras dar el primer paso y generar la primera rehabilitación de una casa tan significativa, PAX afronta un nuevo reto: transformarse en los próximos años en una start-up de regeneración urbana e innovación social, como cooperativa de segundo nivel *bottom up* en entornos de alto valor patrimonial y que una a entidades públicas y privadas en un camino compartidos para el futuro de una zona tan delicada entre lo global y lo local.



## 6\_Conclusiones

De acuerdo a la afirmación de Zygmunt Bauman, según el cual “la ciudad se convierte, hoy, en el principal laboratorio en el que se buscan, se diseñan, se experimentan y se ponen a prueba soluciones locales a problemas globales”, PAX trabaja en diferentes escalas, al entender que se trata de una estrategia en curso en un laboratorio urbano a nivel local, que es Córdoba, pero que es transmisibles a otras dimensiones y contextos similares para responder a la gentrificación como “estrategia urbana global”. Aún consciente de la necesidad improrrogable de impulso e incentivos por parte de la administración hacia estos procesos, PAX mantiene su papel de impulsor desde la sociedad civil, en cuanto investigación aplicada al territorio.

Si el solapamiento entre patrimonio material e inmaterial, en el caso del patio, parece especialmente apropiado, la estrategia busca su reproducción en otros barrios o ciudades que, aún sin tener el patio como estructura urbana y social, se encuentran en condición similar y en incipiente gentrificación. Así, su adaptación a otros cascos históricos de ciudades mediterráneas es un reto inmediato de la estrategia, con posibilidad de aplicarse a una ciudad italiana. Pero también a entornos no necesariamente céntrico, pero de gran significado, sobre todo donde la presencia de edificios de propiedad pública puede ayudar a la cesión de uso a entidades de la economía social, manteniendo la propiedad municipal y reduciendo la inversión por parte de los grupos ciudadanos locales.

A través de acciones de gobernanza innovadora en rehabilitación urbana e innovación social, la estrategia PAX busca actualizar el carácter urbano, ambiental, social y económico del patrimonio urbano como paso para entenderlo como un valor innegable de nuestro pasado y, a la vez, como una herramienta imprescindible para el futuro en una Europa inteligente, sostenible e inclusiva. Una Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía.



Imagen 11\_Maqueta del Mediterráneo realizada con ocasión de la presentación de PAX en la XV Biennial Internacional de Arquitectura de Venecia. Fuente: PAX

## NOTAS:

(1) Sobre la noción de gentrificación – que por su amplitud no es posible agotar en este artículo, se sugiere la lectura de los textos de Neil Smith, Lees, Slater y Wyly (2010), Lees, Shin & López Morales (2016). Sobre las dinámicas en el sur Mediterráneo, véase Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed) (2015), Annunziata S. (2017) y, sobre la relación entre Gentrificación y Derecho a la Ciudad, véase el número monográfico de *Papers* 60. Barcelona: Institut de Estudi Metropolitans i Regionals de Barcelona.

(2) *Convenio marco del Consejo de Europa sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad*, Convención de Faro (STCE n°199) Faro, 27/10/2005, en vigor desde 01/06/2011, ratificado por España el 12/12/2018

(3) Se reenvía a Redaelli G. (2018) y al trabajo por la autora realizado entre julio 2017 y enero de 2018 de análisis de *Best Practices* en ciudades europeas que han emprendido políticas y acciones anti gentrificación de cara a su posible aplicación en Barcelona. Se han analizado Lisboa, Venezia, Milano, Berlino, Madrid, Valencia, Marsiglia, Cadice, Atene, Parigi, Vienna, Napoles, Londra a través de entrevistas a personas de la administración municipal, del mundo académico y de los movimientos sociales.

(4) Véase contenido y mesas redondas del Simposio internacional “Patrimonio como Bien común. La Cultura del espacio público” celebrado en Córdoba los días 12, 13 y 14 de diciembre de 2018. Organizado por Delegación de Cultura de la Diputación de Córdoba. Dirección:[Referencia eliminada por los editores para garantizar la revisión a ciegas]. En: <http://patrimoniocomobiencomun.home.blog/>

(5) Los textos son consultables en la página Unesco: *Convención para la salvaguardia del Patrimonio cultural Inmaterial* de la Unesco, Paris 2003 y *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones*, 2011. In [http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=12025&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=-471.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=12025&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=-471.html).

(6) Se invita a la consulta de las páginas web <http://hoteldunord.coop/> y <https://lesoiseauxdepassage.coop/>

(7) “PAX – Patios de la Axerquía, estrategia de reactivación urbana a través de procesos cooperativos” nace en 2018 como Asociación PAX – Patios de la Axerquía, co-fundada por [Referencia eliminada por los editores para garantizar la revisión a ciegas], Jacinta Ortiz (Secretaria) y Carlos Anaya (Tesorero). El proyecto fue inicialmente presentado a Urban Innovative Action (2016) por los autores: Gaia Redaelli, (Studio Redaelli Speranza architetti associati: Gaia Redaelli, Vito Redaelli, Anna Speranza), dirección. Jacinta Ortiz, coordinación. Carlos Anaya, Eva Morales, Felipe García, Manuel Rodríguez, equipo técnico. Partners: Ayuntamiento de Córdoba (Jefe de fila), Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, Universidad de Córdoba, Universidad de Sevilla, Faeta. [www.patiosaxerquia.eu](http://www.patiosaxerquia.eu)

(8) En colaboración con PAX, investigadores de la Universidad de Sevilla, entre julio y agosto de 2017 y sucesivamente entre julio y septiembre de 2019, han monitorizado en la Axerquía las condiciones bioclimáticas en tres casas-patio, cuya presencia llega a reducir la temperatura entre 6 y 12 grados sin sistemas activos de refrigeración. Se invita a la lectura de Rojas-Fernández J., Galán-Marín C., Roa-Fernández J. and Rivera-Gómez C. (2017)

(9) En aras a generar acciones multinivel, PAX colabora con varias entidades. El Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, reconoce PAX como buena práctica en Redactivate y colabora para actualizar el Atlas Digital del Patrimonio Inmaterial y preparar cursos para el usos de técnicas tradicionales, como la Cal en la rehabilitación. La Universidad de Córdoba, con el grupo de investigación Etnocordoba, está trabajando en los patios desde un punto de vista antropológico y está colaborando con PAX en los aspectos sociales en relación con la comunidad local. La Universidad de Sevilla está llevando a cabo junto a PAX una investigación sobre el aspecto material del patrimonio y sobre la ecología de la casa-patio, midiendo sus beneficios ecológicos como moderador de temperatura de microclima en un clima cálido. El Instituto de Estudios Sociológicos Avanzados del Consejo Superior de Investigaciones Científicas está creando un mapa de tendencias demográficas y viviendas de uso turístico en Córdoba utilizando datos anuales sobre los residentes. Por último, el Ayuntamiento de Córdoba ha abierto la elaboración de una estrategia de uso del casco histórico, tal y como requiere Unesco, en la que PAX aportará experiencia desde la sociedad civil para preservar los valores patrimoniales frente a los especulativos.

(10) El "Foro del Derecho a la Ciudad de Córdoba", desde 2018, es una iniciativa transversal y multinivel de colaboración entre diferentes organizaciones, come la Asociación PAX, las asociaciones vecinales, la Universidad de Córdoba y otras asociaciones e iniciativas socioculturales, así como ciudadanía de Córdoba. El objetivo principal es promover un consenso sobre el futuro de la ciudad de manera sostenible, plasmado en un "Acuerdo ciudadano".

## BIBLIOGRAFIA

- Annunziata S. (2017). Anti-gentrificación nelle città (sud) europee. *Quaderni* n. 13, Urbanistica, mayo-agosto 2017
- Battistella A. (2017). La sostenibile leggerezza del limite. *Techne - Journal of Technology for Architecture and Environment*, 14. Firenze: University Press, 65-70
- Franzoia E. (2016). Cordova riscopre il patio mediterraneo. *Abitare* 558. 65-70
- Harvey, David. (2012). *La ciudad rebelde. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana* [The Rebellious City: From the Right to the City to the Urban Revolution]. Madrid: Akal.
- Indovina F. Nel.lo O. (2015). Gentrificación: “Desastre, necesidad, oportunidad? Notas para un uso crítico del concepto. En: *Capitalisme global i processos de regeneración urbana. Homenatge a Neil Smith*. Col.loqui internacional, Espai critic, 14/16 septiembre 2015, Barcelona. Testo disponibile en <https://www.youtube.com/watch?v=-5uUYXc2Was>
- Lees L. Slater T. Wylie E. (2010). *The Gentrification Reader*. New York: Routledge
- Lees L. Bang Shin H. López Morales E. (2016). *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity
- Lefebvre H. (1975). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península
- Nel.lo O. (2015). *La ciudad en movimiento. Crisis social y respuesta ciudadana*. Madrid: Diaz & Pons
- Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed) (2015). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficante de sueños
- Redaelli G. (2014). Europa de las Ciudades y de la Ciudadanía. In: AAVV, *Actas del VII Congreso internacional de Ordenación del Territorio*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, Fundicot, 988-992
- Redaelli G. (2018). Atlas de la A-Gentrificación. Políticas y medidas para la sostenibilidad social en las transformaciones urbanas en ciudades europeas. *Papers* 60. Barcelona: Institut de Estudi Metropolitans i Regionals de Barcelona, 58-71
- Redaelli G. (2019). PAX—Patios de la Axarquía Urban Regeneration and Social Innovation in a Heritage Context. *Built Heritage* Volumen 3 n. 1/2019. Shanghai: Tongji University, 91-104
- Rojas-Fernández J., Galán-Marín C., Roa-Fernández J. and Rivera-Gómez C. (2017). Correlations between GIS-Based Urban Building Densification Analysis and Climate Guidelines for Mediterranean Courtyards. *Sustainability* 9. DOI:10.3390/su9122255
- Secchi B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma-Bari: Laterza
- Sennet R. (2014). *L'espai públic. Un sistema obert, un procés inacabat*. Barcelona: Arcàdia
- Settis S. (2014). *Se Venezia muore*. Torino: Einaudi
- Smith, N. (2002) New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode* 34 (3), 434–457.

Synnes K., Artopoulos G., Smaniotto Costa C., Menezes M., Redaelli G. (2019). CyberParks Songs and Stories - Enriching Public Spaces with Localized Culture Heritage Material such as Digitized Songs and Stories. En Smaniotto Costa, C. & Suklje-Erjavec, I., *CyberParks - the interface between People, Places and Technology*, (224-236). CyberParks Project. Springer: Heidelberg